

所沢ネオポリス街づくり協定

締 結 年 月 日  
令 和 7 年 11 月 5 日

名 称		所沢ネオポリス街づくり協定
位 置		所沢市大字下富字柳野、字雪見原の各一部
面 積		約15.7ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	街づくりの目標	<p>本地区は、豊かな自然に恵まれた地域であり、民間開発による整備がなされ、建築協定によって良好な住環境が形成されてきた地域である。</p> <p>敷地の細分化による建築物の過密化の防止、日照権確保のため建築物の高さなどを制限することにより、環境悪化防止に努め、緑豊かで、安全、安心で快適な、ゆとりのある住環境の維持、保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. A地区は、低層戸建住宅を主体として、敷地の細分化を防止し、既に形成されている良好な住環境の維持、増進を図る。</p> <p>2. B地区は、住宅地が開発される以前からの工場敷地である。今後、検討する。</p>
	地区施設の整備の方針	既に整備されている道路、公園、調整池、消防用施設等の機能、環境が損なわれないように維持、保全するとともに今後も適切な整備、充実を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な低層住宅地としての住環境を維持、増進していくため建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さ及び軒の高さの最高限度、壁面の位置の制限、並びに防災上、美観上の観点から建築物等の色彩の制限や垣又はさく等の構造を制限する。
区分	地区の名称	A地区
街づくり整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 専用住宅 (長屋<sup>※1</sup>の場合は住戸の数が4以下であり、かつ、一の住戸の床面積の合計が30㎡以上のももの)</p> <p>2. 共同住宅<sup>※2</sup>、寄宿舎<sup>※3</sup>又は下宿<sup>※4</sup>で、住戸又は住室の数が4以下であり、かつ、一の住戸又は住室の床面積の合計が30㎡以上のももの</p> <p>3. 兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下で、かつ、建築物の延面積の1/2未満のものであること。非住宅部分の用途は以下に定めるものとする。</p> <p>①事務所</p> <p>②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>③理髪店、美容院、クリーニング取次店等</p> <p>④洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店等(原動機設備は出力総計が0.75kw以下)</p> <p>⑤自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐店、菓子屋等(原動機設備は出力総計が0.75kw以下)</p> <p>⑥学習塾、華道教室、囲碁教室等</p> <p>⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機設備は出力総計が0.75kw以下)</p> <p>4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5. 診療所</p> <p>6. 防災備蓄倉庫その他これに類するもの</p> <p>7. 公益上必要な建築物<sup>※5</sup>で第一種低層住居専用地域<sup>※6</sup>内に建築することができるもの</p> <p>8. 前各号の建築物に付属するもの<sup>※7</sup>で第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの</p>

街づくり整備計画	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10とする。
	建築物の敷地面積の最低限度※8	120㎡とする。
	建築物の階数	2以下とする。ただし、地階を除く。
	建築物の高さ及び軒の高さの最高限度※9	建築物の最高の高さは、地盤面から9m以下とし、軒の高さは6.5m以下とする。
	壁面の位置の制限※10	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離は1m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ②物置などで軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 ③敷地面積が120㎡未満の場合は0.5m以上とする。
	建築物等の色彩の制限※11	建築物等の外壁等、屋根の色彩は「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画」に基づく景観形成基準に適合するものとする。
	敷地内の雨水排水処理※12	原則として、敷地内の雨水は敷地内で処理するものとする。
	垣又はさくの構造の制限※13	敷地境界線に面する側の垣又はさくの構造(門柱、門扉を除く)は次の各号に掲げるものとする。高さの基準は地盤面からとする。 (1)生垣 (2)透視可能なフェンスで高さは1.2m以下とする。 (3)コンクリートブロック、石積み等の塀では高さは1.2m以下とする。
土地利用に関する事項	良好な住環境確保に必要なものの保全を図るための配慮	①敷地の庭等は樹木又は張芝等を行うなど緑化に努めること。 また、敷地内で道路側の樹木等が通行に支障をきたさないよう適時管理すること。 ②路上駐車をしないよう努めること。 ③空家及び空地の管理に充分配慮すること。

○本計画に関連するもので規定外の案件が生じた場合は、所沢ネオポリス街づくり協定協議会は市と連携して対応するものとする。

○※印は運用手引きを参照